Avenant N°1 à

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) multi-sites « Grand Centre Ville » - 1er et 2ème arrondissements.

2016-2021

DOH – 17/09/2020

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Entre

La ville de Marseille, représentée par sa Maire, Madame Michèle RUBIROLA, ci-après dénommée « la Ville »,

La Métropole Aix-Marseille Provence, par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, ci-après nommée « la Métropole » ;

Le Département, représenté par Madame Martine VASSAL, présidente du Conseil Départementale des Bouches-du-Rhône, Et dénommé ci-après « le Département »

La Région Sud, représentée par le Président de la Région, Monsieur Renaud MUSELIER, Et dénommée ci-après « la Région »

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, préfet de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur, Et dénommé ci-après
« l'Etat »

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, délégataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH)/R.327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2012-2018 adopté par la Communauté urbaine MPM, le 14 décembre 2012

Vu la délibération n°14-1327 du 12 décembre 2014 de la Région approuvant le cadre d'intervention régional en matière d'habitat et de logement

Vu la convention de délégation de compétence du 20 juillet 2017 conclue entre la Métropole et l'État, ainsi que la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé de même date conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération N°2019-42 du Conseil d'Administration de l'Anah du 4 décembre 2019

Vu la délibération N°15/0725/UAGP du Conseil Municipal de la ville de Marseille en date du 14 septembre 2015, sollicitant le Communauté Urbaine MPM pour la mise en place d'une OPAH RU Multisites, approuvant le projet de convention d'OPAH RU Multisites à volet « copropriétés dégradées » et approuvant le dispositif municipal d'aides aux propriétaires privés pour la réalisation de travaux de réhabilitation

Vu la délibération N°15-992 du Conseil Régional du 16 octobre 2015 autorisant la signature de la convention d'OPAH RU Multisites

Vu la convention de l'OPAH RU Multisites N°2017-81189 dûment signée le 11 janvier 2016 par l'ensemble des partenaires financiers

Vu la convention d'OPAH RU Multisites N°2017-81189 rendu exécutoire à compter du 25 janvier 2016,

Vu la délibération n° .....du Conseil Municipal de la ville de Marseille, en date du ....., autorisant la signature du présent avenant,

Vu l'avis de l'Anah en date du ...

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Vu l'avis du Conseil Départemental en date du ...

Vu l'avis du Conseil Régional en date du ...

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Préambule

Par délibération du 16 février 2009, la Communauté urbaine a approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille.

Dans le cadre de cet engagement, l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain Multisites à volet « Copropriétés dégradées » a été mise en place en complémentarité de l'Opération « Grand Centre-Ville ». L'animation de l'OPAH Grand Centre-Ville est assurée par une équipe dédiée au sein de la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement Grand Centre-Ville n°11/0136. La maîtrise d'ouvrage en est ainsi concédée à la SOLEAM ;

Ce dispositif vise les immeubles d'habitation privés dans le bâti constitué de cinq pôles d'intervention qui nécessitent des travaux compte tenu de leur état de vétusté, de leur intérêt patrimonial, de leur potentiel ou leur situation mitoyenne des projets structurants et des actions d'embellissement du domaine public. Par le biais d'un accompagnement financier et technique, il a pour vocation d'inciter les propriétaires et les copropriétaires privés à contribuer au programme de renouvellement urbain en les aidant à réhabiliter leur propre patrimoine.

Dans le cas où ce dispositif s'avère insuffisant pour obtenir le traitement des immeubles les plus dégradés, pour lesquels un redressement à l'amiable avec les propriétaires ou syndicats de copropriété a échoué, il est prévu de recourir à la mise en œuvre de procédures de droit imposant les travaux pour obtenir une réhabilitation globale et pérenne.

Après plusieurs mois d'animation de l'opération, il est apparu que le volet incitatif de l'OPAH-RU ne suffit pas à déclencher les décisions de travaux de la part des propriétaires privés concernés. Afin d'obtenir la réhabilitation des immeubles le nécessitant, il a été acté de recourir à la restauration immobilière prévue aux articles L.313.4 et suivants du code de l'urbanisme au sein du périmètre de l'OPAH-RU multisites « Grand Centre-Ville » à volet copropriétés dégradées. La procédure de restauration immobilière impose un programme de travaux déclaré d'utilité publique à réaliser dans un délai fixé sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

Ainsi aujourd'hui, 75 immeubles du périmètre de l'opération sont visés par une obligation de travaux déclarés d'Utilité Publique par arrêté préfectoral. La notification de cette obligation aux propriétaires et copropriétaires a engendré une prise de conscience sur la nécessité de réaliser des travaux face au risque d'expropriation et leur décision de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation pérenne en 2021 par le biais d'aides publiques.

Pour ne pas mettre en difficulté les copropriétaires volontaires qui n'avaient pas pu s'inscrire dans un programme d'amélioration du fait de l'absence de décision ou de majorité de l'assemblée générale, il est proposé au concédant et aux partenaires de prolonger la durée de la convention initiale de l'OPAH pour une année supplémentaire. Le financement pour les travaux de chaque partenaire reste inchangé. En effet, le montant des financements contractualisé par chacun des partenaires n'ayant pas été consommé en totalité, les subventions pour les travaux engagés en 2021 pourront être supportées par ces financements prévisionnels déjà réservés. Il convient toutefois de modifier l'échéancier relatif à la participation de l'ANAH et de prévoir que les subventions des partenaires seront versées à la Métropole Aix-Marseille-Provence et inscrites en dépense au bilan de la concession « Grand centre Ville ».

Article 1 : Modification de l'article 8.1 « Mise en place et financement de l'équipe opérationnelle par la Ville de Marseille »

La dernière phrase de l'article 8.1 « Mise en place et financement de l'équipe opérationnelle par la Ville de Marseille » est modifiée comme suit :

« Les subventions des partenaires seront versées à la Métropole Aix-Marseille-Provence et inscrites en dépenses au bilan de la concession « Grand Centre-Ville ».

Article 2 : Modification de l'article 8.2 « Financement de l'équipe opérationnelle par l'Anah »

A l'article 8.2 « Financement de l'équipe opérationnelle par l'Anah », il convient de remplacer l'échéancier sur cinq années par l'échéancier suivant :

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Année 6**	**Total**
Ingénierie opérationnelle	87 400€	91 000€	93 400€	93 700€	89 800	**91 060**	**546 360€**

Article 3 : Modification de l'article 11 « Durée de la convention »
L'article 11 « Durée de la convention » de la convention initiale est désormais rédigé comme suit :
« La présente convention est conclue pour une période de six années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 25 janvier 2016 au 24 janvier 2022. »

Article 4 : Autres dispositions

Les autres dispositions de la convention initiale restent inchangées.

Fait en exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole, **Pour la Ville,**

Pour la Région, **Pour le Département** **Pour l'Anah,**

Pour l'Etat

DOH – 17/09/2020

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020